



Stadt Nidda

**Bebauungsplan Nr. BS 4
„Wohngebiet – West“**

Zusammenfassende
Erklärung

06.11.2025

Im Auftrag von:

Magistrat der Stadt Nidda
Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda

Erstellt von:

blfp planungs gmbh
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
e-mail: info@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	4
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	6
3.1.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	6
3.1.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	7
3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10
3.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	10
3.2.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	13
3.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	17
3.3.1. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	17
3.3.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	17
4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	18

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ ist die städtebauliche Entwicklungsstudie „Bad Salzhausen – Stadt im Park“, welche für das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Salzhausen ein hohes Potenzial als Wohnbauland identifizierte. Außerdem ist das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 zum Großteil als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Allgemeines Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und somit Flächen für die Eigenentwicklung des Stadtteils und den Zuzug von Neubürgern bereitzustellen. Das Plangebiet ist für diese Entwicklung prädestiniert, da es im Norden an die Ortslage des Stadtteils anschließt und der Siedlungsbereich durch die Einbeziehung der Fläche harmonisch an die Grenzen heranwächst, die durch die überörtlichen Verbindungsstraßen (Berstädter Straße und Kurallee) gesetzt werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda in ihrer Sitzung am 30. Juni 2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) beschrieben und bewertet wurden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern im westlichen Teil sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im östlichen Teil des Plangebiets vorsah. Zudem sollte ein Teil des bestehenden Parkplatzes als Wohnmobilstellplatz umgestaltet werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kurstraße war auf den Flurstücken 101 und 100/1 die Errichtung eines Parkplatzes geplant, um die innerörtliche Parkplatzsituation zu entlasten. Diese Planung wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3(1) und §4(1) BauGB gingen mehrere Stellungnahmen ein, die eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts erforderlich machten. Gleichzeitig bestand der politische Wille das Plangebiet stärker zu verdichten und den Ortsrand deutlicher zu akzentuieren. Daher wurde eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durchgeführt und die planerischen Zielsetzungen wurden erweitert, um ein zukunftsfähiges und zeitgemäßes Wohnquartier zu entwickeln. Dieses soll höchsten Ansprüchen an Energieeffizienz genügen, einer übermäßigen Inanspruchnahme von Boden durch stärkere Verdichtung entgegenwirken und attraktive öffentliche Freiräume als Treffpunkte für die zukünftigen Bewohner bereitstellen.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Ergebnisse der verschiedenen Fachplanungen (Umweltbericht, Artenschutz, Baugrunduntersuchung, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung, Konzept Plus-Energie-Siedlung, Straßen- und Erschließungsplanung) sind in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eingeflossen.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf, der die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bildet, sieht entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets eine Bebauung mit sechs zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Im östlichen Teil des Plangebiets sind ein größeres dreigeschossiges Gebäude für Sonderwohnformen (z. B. Seniorenwohnen), ein weiteres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und ein neu gestalteter Parkplatz mit etwa 90 Stellplätzen vorgesehen. Im Zentrum des Plangebiets gruppieren sich fünf zweigeschossige Einfamilienhäuser und drei ebenfalls zweigeschossige Doppelhäuser um eine öffentliche Grünfläche. Über diese Grünfläche wird zudem eine barrierearme und von der Straße unabhängige Fußgängererschließung des Quartiers realisiert. Der ursprünglich angedachte Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Kurstraße ist entfallen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt und untersucht sowie in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden weitere Gutachten und Untersuchungen erarbeitet, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht und die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen sind. Insbesondere sind hier der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG, die Baugrunduntersuchung, die archäologischen Voruntersuchungen, das schalltechnische Gutachten, die Verkehrsuntersuchung sowie das Konzept Plus-Energie-Siedlung zu nennen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Salzhausen und hat eine Größe von rd. 2,9 ha. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 28/5, 33/1, 35/1, 140/14 (teilw.) 139/3 und 147/9.

Derzeit wird der östliche Teil des Plangebiets als Parkplatz mit Baumbestand und der westliche Teil als landwirtschaftliche Fläche, bestehend aus Ackerflächen und Grünland mit Feldgehölzen, genutzt. Die beiden Bereiche werden durch einen asphaltierten Weg getrennt, von dem aus der Parkplatz erschlossen wird.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet mit dem Bürgerhaus von Bad Salzhausen an. Im Nordosten befindet sich der Kurpark (ca. 300 m Luftlinie). Südöstlich grenzt der Geltungsbereich an die Kurallee und im Südwesten verläuft die Berstädter Straße.

Gemäß den Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Planungsgebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Sonstige flächenbezogene Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen. Die nördliche Wiese wird als eine nach § 30 (2) BNatSchG geschützte Magere Flachland-Mähwiese bewertet. Weitere geschützte Einzelbiotope sind nicht vorhanden. Für die Inanspruchnahme der geschützten Mageren Flachland-Mähwiese muss ein gleichartiger/gleichwertiger Ausgleich geleistet werden. Geeignete Maßnahmen wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis abgestimmt und vertraglich gesichert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“ befindet sich rd. 1 km südwestlich des Plangebietes. In der gleichen Richtung liegt in 1,4 km Entfernung das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“. Südlich liegen das VSG 5519-401 „Wetterau“ und das LSG 2440001 „Auenverbund Wetterau“ ca. 1,5 km entfernt. Nochmals einen Kilometer weiter in gleicher Richtung liegen das NSG 1440029 „Im üblen Ried bei Wallernhausen“ und das FFH-Gebiet 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch die Entfernung und den geringen Umfang des Vorhabens ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ liegt innerhalb der folgenden Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085)
 - Östlicher Teil des Plangebiets
 - Quantitative Schutzzone B
 - Qualitative Schutzzone IIIA
 - Westlicher Teil des Plangebiets
 - Quantitative Schutzzone C
 - Qualitative Schutzzone IIIB
- Trinkwasserschutzgebiet
(WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, WSG-ID 440-043)
 - Schutzzone IIIB

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass durch die geplanten Gründungstiefen in Teilbereichen die Verbote der Heilquellenschutzverordnung tangiert werden. Bei der baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens muss im Hinblick auf den Grundwasserschutz in Teilbereichen des Plangebietes mit einer Minderung der schützenden bindigen Bodendeckschichten gerechnet werden. Folglich muss bei der baulichen Ausführung geplanter Wohngebäude eine Unterkellerung differenziert betrachtet werden. Die im Hinblick auf den Grundwasserschutz kritisch zu betrachtenden Teilflächen sind der Anlage 03c_3 Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung_09-2023 auf S. 79 zu entnehmen.

Mit den Archäologischen Voruntersuchungen wurde durch eine geophysikalische Prospektion und die darauf aufbauenden archäologischen Grabungen geprüft, ob innerhalb des Geltungsbereichs Bodendenkmäler vorhanden sind, die von den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Maßnahmen betroffen sein könnten. Nach Abschluss der archäologischen Grabung sind keine Aspekte erkennbar, die einer späteren Bebauung grundsätzlich entgegenstehen.

Das Planungsgebiet weist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem Straßenverkehr und der Siedlungstätigkeit im Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse im Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere mit der Festsetzung der Fläche für den Wohnungsbau, der Straßenverkehrsfläche und mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umweltrelevante Auswirkungen verbunden sind. Dabei handelt es sich um Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Acker- und Grünlandflächen (maximal 12.300m²) sowie Überformung von Standorten und Vegetation (maximal 8.730m²).

Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen mit Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden festgestellt, welche nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können. Mit der Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen in Form von vorgreiflich umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind. Ebenso sind mit der Abfall- und Abwasserentsorgung im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für die städtebauliche Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu vermeiden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In ihrer Sitzung am 07.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Vorentwurf des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ beschlossen und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, 31.01.2022 bis einschließlich Dienstag, den 01.03.2022 durchgeführt.

3.1.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Zeitraum der Beteiligungsphase keine Stellungnahme eingegangen.

3.1.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben die folgenden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen abgegeben:

- Anerkannte Naturschutzverbände Wetteraukreis
 - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
 - BUND Landesverband Hessen e.V.
 - HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
 - Landesjagdverband Hessen e.V.
 - NABU Hessen e.V.
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
 - Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
 - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Hessen Forst, Forstamt Nidda
- HessenMobil Gelnhausen
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- ovag Netz GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe – ZOV

Die von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken bezogen sich insbesondere auf die Themenbereiche Energie- und Wärmeversorgung, erneuerbare Energien, Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz, Trink- und Heilquellenschutzgebiete, Artenschutz, Grünfestsetzungen und Pflanzgebote, Bodenschutz (vor- und nachsorgend), Bodendenkmäler, Erschließung, Straßenverkehrsbelange sowie Immissionschutz.

Energie- und Wärmeversorgung, erneuerbare Energien

Der Anregung, die Nutzung erneuerbarer Energien verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen, wurde gefolgt. Als Grundlage hierfür wurde das „Konzept Plus-Energie-Siedlung“ erarbeitet. Die darin enthaltenen Vorschläge wurden bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und mit den Planungsbeteiligten abgestimmt und anschließend in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Dies führte zu einer Anpassung der Baufenster sowie zu den Festsetzungen zur Ausrichtung baulicher Anlagen (Firstrichtung in Nord-Süd-Ausrichtung für Solarnutzung optimiert). Darüber hinaus wurde die Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass bei allen Gebäuden im Plangebiet auf mindestens 75% der Dachfläche Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren zu installieren sind.

Wasserwirtschaft, Entwässerung

Der Anregung, das Entwässerungskonzept im Entwurf des Bebauungsplans zu erläutern sowie Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken festzusetzen, wurde gefolgt. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes erstellt und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass je Baugrundstück eine Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 5 m³ Volumen herzustellen ist. Dabei wurde auch der Anregung gefolgt, dass sowohl die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers als auch

die Abflussverschärfung, welche mit der zusätzlichen Flächenversiegelung einhergeht, näher zu untersuchen sind. Die hydraulische Berechnung weist nach, dass die vorhandene Kanalisation die Wassermengen aus dem Plangebiet über einen gedrosselten Abfluss schadlos aufnehmen kann.

Grundwasserschutz, Trink- und Wasserschutzgebiete

Die im Bebauungsplanvorentwurf enthaltenden Angaben zur Lage des Plangebiets in Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten waren unvollständig. Die Angaben wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs vervollständigt und somit der Anregung, die entsprechenden Angaben zu ergänzen gefolgt. Ebenso wurde der Anregung gefolgt, die geltenden Ge- und Verbote in den betroffenen Schutzzonen des Heilquellenschutzgebietes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde daher ein hydrogeologisches Gutachten erstellt und eine Bewertung der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen vorgenommen. Infolgedessen wurde die Fläche des Parkplatzes P1 aus dem Geltungsbereich entfernt und in der Begründung Angaben zum Grundwasserschutz ergänzt. Durch die Herausnahme der Parkplatzfläche P1 aus dem Geltungsbereich wurden auch die Bedenken beseitigt, dass der Parkplatz aufgrund der Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 sowie der Lage innerhalb der Schutzzone IIIA des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen nicht genehmigungsfähig ist.

Artenschutz und Grünfestsetzungen

Der Anregung, die Herstellung von Nisthilfen festzusetzen, wurde gefolgt. Aufbauend auf den Ergebnissen des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz wurde eine Festsetzung zu Ersatzquartieren in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Ebenso wurde der Anregung, Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung in den Bebauungsplan aufzunehmen, gefolgt und eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung, die Erfassung der Biotoptypen sowie die faunistischen Untersuchungen auf den Bereich des Parkplatzes P1 auszudehnen, wurde nicht gefolgt, da der Bereich des Parkplatzes P1 aufgrund von wasserrechtlichen Restriktionen (Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs entfernt wurde. Der Anregung, dass Plangebiet auf ein Vorkommen von Wiesenkopf-Ameisenbläulingen und Reptilien zu prüfen wurde gefolgt. Im Ergebnis ergaben sich daraus keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen besonders geschützter Arten.

Um bodengebundenen Kleintieren (z.B. Igel) Wandermöglichkeiten zu bieten, wurde der Anregung gefolgt, im Entwurf des Bebauungsplans geschlossene Einfriedungen sowie Sockelmauern auszuschließen. Im Bebauungsplanentwurf wurde festgesetzt, dass alle Einfriedungen mit Ausnahme der straßenseitigen Grundstücksgrenzen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen sind.

Der Anregung, die Gestaltung von Vorgärten als sogenannte Schottergärten auszuschließen, wurde gefolgt und es wurden Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenflächen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltene Festsetzung zu Flächen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde im Bebauungsplanentwurf weiter konkretisiert. Dabei wurde der Anregung gefolgt, den Erhalt der östlichen zwei Baumreihen im Bereich des bestehenden Parkplatzes planungsrechtlich zu sichern.

Entlang der Kreisstraße (K 915) wurde eine Fläche mit Pflanzbindungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und somit der Anregung gefolgt, eine attraktive Ortsrandeingrünung festzusetzen.

Der Anregung, die im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltene Festsetzung zur Dachbegrünung zu konkretisieren, wurde gefolgt.

Die Aufnahme einer Artenausschlussliste in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurde als rechtlich und hinsichtlich der Vollzugskontrolle fragwürdig eingestuft. Insbesondere wenn es um den Ausschluss von Pflanzenarten betrifft, die im freien Handel erhältlich sind. Der Anregung, eine entsprechende Ausschlussliste in die Festsetzungen aufzunehmen, wurde daher nicht gefolgt.

Bodenschutz (vor- und nachsorgend), Bodendenkmäler

Der Anregung, das Thema vorsorgender Bodenschutz im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu ergänzen, wurde gefolgt. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf wurde ausführlich auf die Thematik eingegangen. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für die Fläche mit hohem Ertragspotenzial eine zusätzliche Bewertung von 3 WP/m² vorgenommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde eine umfassende Baugrunduntersuchung sowie ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind sowohl in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt als auch in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen. Somit wurde der Anregung, Aussagen zu evtl. vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet sowie zum Thema nachsorgender Bodenschutz zu ergänzen, gefolgt.

Der Anregung, als Ergänzung zum Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten zu erarbeiten, wurde gefolgt. Eine archäologisch-geophysikalische Untersuchung wurde durchgeführt und die Ergebnisse wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Erschließung, Straßenverkehrsbelange und Immissionsschutz

Der Anregung, die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Plangebiets zu untersuchen, wurde gefolgt. In die Verkehrsuntersuchung wurde auch die Quartiersentwicklung in der Roland-Krug-Straße berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die untersuchten Knotenpunkte auch bei der Umsetzung beider Vorhaben über ausreichende Kapazitätsreserven verfügen, damit der zu erwartende Verkehr aufgenommen und abgewickelt werden kann.

Der Anregung, die Bauverbotszone und den Baubeschränkungsbereich entlang der Kreisstraße (K 195) in den Bebauungsplan zu übernehmen, wurde gefolgt. In den Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Hinweis auf die vorhandene Bauverbotszone sowie den Baubeschränkungsbereich aufgenommen. Zudem wurden die Bauverbotszone und der Baubeschränkungsbereich in der Planzeichnung dargestellt und vermasst.

Ebenso wurde der Anregung, ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der Kreisstraße festzusetzen, gefolgt. Der Bereich entlang der freien Strecke der Kreisstraße (K 195) sowie beidseitig der geplanten Gemeindestraßeneinmündung (auf einer Länge von 20 m) wurde als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Anregung, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und geeignete Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung zu treffen, wurde gefolgt. Die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Darauf aufbauend wurden im Entwurf des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen, um den Schutz von schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, die freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAL 2012 im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen in die Kreisstraße (K 195) in die Planzeichnung einzutragen. Da noch keine konkrete Straßenplanung vorlag und HessenMobil im Rahmen der Genehmigungsplanung eingebunden wird, ist die Einhaltung der Sichtfelder in den nachgelagerten Planungsphasen zu sichern.

Der Anregung, den Verlauf der 20 kV Kabel innerhalb des Geltungsbereichs in der Planzeichnung darzustellen und einen Hinweis in die Textfestsetzungen aufzunehmen, wurde gefolgt.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) im Bebauungsplanentwurf festzusetzen. Insbesondere, da entsprechende Anlagen im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig waren. Der von der OVAG vorgeschlagene Standort lag innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In ihrer Sitzung am 13.12.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Entwurf des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ beschlossen und den Beschluss zur Offenlegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, den 16.01.2023 bis einschließlich Freitag, den 17.02.2023 durchgeführt.

3.2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Zeitraum der Beteiligungsphase fünf Stellungnahmen eingegangen.

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken machten Anpassungen und Konkretisierungen erforderlich, von denen teilweise die Grundzüge der Planung betroffen waren.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die Themen Erschließung, Höhe baulicher Anlagen, Verkehr in Verbindung mit Emissionen, Eingriffe in den Baumbestand, Pflanzgebote, formelle Beteiligungsverfahren sowie befürchtete negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung und die dortigen Bewohner angesprochen. Durch die Abwägung der ermittelten Belange ergaben sich die im Folgenden dargelegten Anpassungen.

Erschließung

Die Bedenken, dass die bestehende technische Infrastruktur durch das neue Wohnquartier überlastet wird, wurden nicht geteilt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Ver- und Entsorgungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt. Die Rahmenparameter des Konzepts sowie die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden in der Begründung im Kapitel 5 erläutert.

In einer Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist, welches in den Textfestsetzungen nicht weiter definiert ist. Die betreffende Fläche mit der Zweckbestimmung Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger ist erforderlich, um die Umsetzung des erarbeiteten Entwässerungskonzepts planungsrechtlich zu sichern. Der Anregung, die Textfestsetzung zu ergänzen, wurde gefolgt.

Höhe baulicher Anlagen

In mehreren Stellungnahmen wurden Bedenken geäußert, dass die neue Bebauung sich aufgrund der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse nicht harmonisch in die Umgebung einfügen wird. Insbesondere die im WA3 festgesetzte maximale Anzahl von drei Vollgeschossen wurde kritisch gesehen. Da im gesamten Geltungsbereich abgesehen vom WA3 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss festgesetzt ist, wurden die Bedenken nicht geteilt. Auch die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Dachgeschoss und die Höhe der baulichen Anlagen passt sich somit an den umliegenden Bestand an. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss im WA3 ist städtebaulich vertretbar und der Zielsetzung geschuldet hier eine besondere Wohnform

(z.B. Altenwohnen, betreutes Wohnen) zu ermöglichen. Für die Realisierung eines entsprechenden Konzepts wird eine größere Baumasse benötigt. Zudem befindet sich das WA3 am topografisch tiefsten Punkt des Geltungsbereichs, sodass davon auszugehen ist, dass die Gebäudehöhe im Verhältnis zu den höher gelegenen zweigeschossigen Gebäuden nicht negativ auffällt.

Der Bedenken, dass bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 27,50m zulässig sind, wurde nicht geteilt. Die Stellungnahme machte jedoch deutlich, dass die Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt nicht bestimmt genug formuliert war. Um die eindeutige Bestimmung des maßgeblichen, unteren Höhenbezugspunktes zu ermöglichen, wurden für die Planstraßen 1 und 2 konkrete Höhen in NHN auf Basis der erarbeiteten Straßenplanung festgesetzt. Zudem wurde klargestellt, wie bei der Beurteilung der Höhenentwicklung mit Eckgrundstücken umzugehen ist, die von mehr als einer angrenzenden Verkehrsfläche erschlossen werden. Durch die Überarbeitung der Festsetzung waren die Grundzüge der Planung betroffen, wodurch eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich wurde.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Um auf die Bedenken zu reagieren, dass dabei von den technischen Dachaufbauten die Höhenwirkung eines zusätzlichen Geschosses ausgeht, wurde die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung dahingehend präzisiert, dass Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten müssen.

Die Bedenken, dass durch die zwei- bis dreigeschossige Bebauung eine unzumutbare Verschattung der Grundstücke in der Straße „Im Seefeld“ zu erwarten ist, wird nicht geteilt. Durch den für eine Wohnstraße recht breiten Straßenquerschnitt von knapp 10 m sowie die unbebauten Grundstücksteile auf beiden Straßenseiten, besteht an der „engsten Stelle“ ein Abstand von 20 m zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Bestandsgebäuden in der Straße „Im Seefeld“.

Bereits im Vorfeld der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde das städtebauliche Konzept in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats vorgestellt und diskutiert. Infolgedessen wurde im Bebauungsplanentwurf die ursprünglich vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse von maximal drei auf maximal zwei reduziert (außer im Bereich WA3). Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe nicht den städtebaulichen Zielsetzungen.

Verkehr

In mehreren Stellungnahmen wurden Bedenken geäußert, dass die verkehrliche Erschließung mit den geplanten Anbindungen an die Kurallee und die Straße „Im Seefeld“ sowie den neuen verkehrsberuhigten Planstraßen zur Erschließung des Quartiers, zu einer erheblichen Belastung für die Anwohner „Im Seefeld“ führen könnte insbesondere hinsichtlich Verkehrslärms, zusätzlichem Verkehrsaufkommen, Abgasen und der Entstehung von Gefahrensituationen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hessen erarbeitet, in dem eine detaillierte Berechnung der Lärmpegel mit und ohne Neubebauung erfolgte. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens wurden die Bedenken hinsichtlich des Verkehrslärms nicht geteilt. Ebenso nicht geteilt wurden die Bedenken bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, der Abgasbelastung und der Entstehung von Gefahrensituationen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Mehrverkehr zu erwarten sind und die Leistungsfähigkeit der wichtigen Verkehrsknotenpunkte in Bad Salzhausen auch künftig gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Festsetzung der neuen Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ist davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet wird und keine unnötigen Gefahrensituationen durch die Planung provoziert werden. Darüber hinaus wurde parallel zum Bauleitplanverfahren eine Straßenplanung (Entwurf) erarbeitet, um sicherzustellen, dass die festgesetzte Erschließung im

Zusammenhang mit der Topografie und den gegebenen Anschlusshöhen an der Kurstraße sowie an der Straße „Im Seefeld“ realisierbar ist. Der Anregung, die Verkehrsanbindung des Quartiers ausschließlich über die Kurallee zu planen, wurde nicht gefolgt. Im Sinne einer städtebaulichen Planung, die an das bestehende Wohngebiet im Umfeld anknüpft und die Siedlungsstrukturen fortführt, kann eine Anbindung der Straße „Im Seefeld“ nicht ausschließlich für Fußgänger ausgebildet werden. In der Verkehrsuntersuchung werden Ausbaumaßnahmen für die Kreisstraße K 195 definiert, die vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen.

Die Bedenken, hinsichtlich einer Verkleinerung des bestehenden Parkplatzes und Veränderungen an den Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wurden nicht geteilt. Der Parkplatz wird bedarfsgerecht umgebaut, sodass zukünftig weiterhin eine Nutzung durch Wohnmobile möglich ist und Ladeinfrastruktur für E-Autos bereitgestellt wird. Auch an der Ein- und Ausfahrtssituation sieht der Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen vor, die sich aus der geänderten Straßenführung der Planstraße B zwischen der Kurallee und der Straße „Im Seefeld“ ergeben.

Die Anregung, die Festsetzung zu Nebenanlagen und Stellplätze zu ändern, da eine Ungleichbehandlung der einzelnen Baugebiete vorliegt, konnte nicht nachvollzogen werden. Da die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 gleichermaßen gilt, wurde der Anregung nicht gefolgt. Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den zukünftigen Baugrundstücken ist mit der Festsetzung ausreichend geregelt. Selbstverständlich ist der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nidda auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung beinhaltet auch die Vorgabe, für je 5 Stellplätze einen standortgerechten Baum anzupflanzen. Hinsichtlich der Nebenanlagen wird durch die Festsetzung einerseits eine ansprechende Gestaltung der Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche und andererseits eine flexible Entwicklung der Grundstücke sichergestellt.

Den Anregungen, einen ÖPNV-Haltepunkt für das neue Quartier vorzusehen und im Bebauungsplan die dafür benötigten Flächen planungsrechtlich zu sichern, wurde nicht gefolgt. Der Nahverkehrsplan des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe definiert als Einzugsradius für Bushaltestellen einen Radius von 400 m. Das Plangebiet wird durch die Einzugsradien der Bushaltestellen „Liebigstraße“ und „Am Bergwerksteich“ nahezu vollständig abgedeckt, was als ausreichend bewertet wird.

Ebenso wurde der Anregung, im Bebauungsplan Fahrradwege festzusetzen, nicht gefolgt. Da die Verkehrsflächen im Quartier als verkehrsberuhigt festgesetzt sind, ist eine verkehrssichere Nutzung durch Fahrradfahrer möglich. Darüber hinaus verläuft entlang der Kurallee ein ausgewiesener Radweg.

Grünfestsetzungen

In mehreren Stellungnahmen wurden Bedenken vorgebracht, dass durch die Planung im Bereich des bestehenden Parkplatzes der vorhandene Baumbestand reduziert wird. Im Sinne des städtebaulichen Konzepts und eines bedarfsgerechten Umbaus des Parkplatzes lässt sich ein Eingriff in den Baumbestand nicht vollständig vermeiden. Der Baumbestand wurde im Vorfeld untersucht und hinsichtlich des Erhaltungszustands mit dem Baumkataster der Stadt Nidda abgeglichen. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse im Umweltbericht wurde der Erhalt der Bestandsbäume an der Kurallee beschlossen und im Bebauungsplan festgesetzt. Der Verlust von Bestandsbäumen wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Um eine angemessene Durchgrünung des Wohnquartiers zu sichern und den Verlust von Bäumen langfristig auszugleichen, wurden zudem Neuanpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Dem Vorschlag, das gesamte Plangebiet mit einem Baumstreifen zu umfassen, wurde nicht gefolgt. Die Baumreihe entlang der K 195 wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Für

die restlichen Grundstücke gelten die Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 25a BauGB. Die exakte Platzierung der Baumpflanzungen wird in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung bestimmt.

Beteiligungsverfahren

Die vorgebrachten Bedenken, dass die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden und insbesondere die Informationspflicht der unmittelbar betroffenen Anwohner missachtet wurde, wurden nicht geteilt. Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend den Vorgaben an ein Normalverfahren durchgeführt und sowohl die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB als auch die Offenlage gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde das nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitete, städtebauliche Konzept im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung vorgestellt und erörtert.

Negative Auswirkungen auf umliegende Bestandsimmobilien

Die Bedenken, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund von Mehrverkehr und Emissionen eine unzumutbare Verschlechterung der Wohnqualität ergibt, wurden nicht geteilt. Die im Zuge der Bauleitplanung erarbeiteten Gutachten (z.B. Verkehrsuntersuchung und Schallgutachten) bestätigen diese Beurteilung.

Auch die Bedenken, dass durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet eine erhebliche Wertminderung der Bestandsimmobilien eintritt und die Vermietbarkeit der bestehenden Ferienwohnungen zukünftig nur noch eingeschränkt möglich sein wird, da diese nicht mehr am Ortsrand liegen, wurden nicht geteilt. Die Entwicklung des Wohngebiets wurde bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 vorbereitet und ist seither absehbar.

3.2.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben die folgenden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen abgegeben:

- Anerkannte Naturschutzverbände Wetteraukreis
 - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
 - BUND Landesverband Hessen e.V.
 - HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
 - Landesjagdverband Hessen e.V.
 - NABU Hessen e.V.
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
 - Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
 - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie
- ovag Netz GmbH
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

Die von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken machten kleinere redaktionelle Anpassungen erforderlich.

Darüber hinaus wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen, von denen die Grundzüge der Planung betroffen waren. Dadurch wurde eine erneute Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m § 4a (3) BauGB erforderlich.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die Themen Artenschutz und Grünfestsetzungen, Verkehr, Erschließung und Nutzung regenerativer Energien, Maß der baulichen Nutzung, Bodenschutz und Bodendenkmäler, Heilquellenschutz sowie Darstellungen im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 und im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda angesprochen.

Artenschutz und Grünfestsetzungen

Der Anregung, die Angaben zur Biotopkartierung sowie zu den durchgeführten faunistischen Untersuchungen und der Methodik des Artenschutzfachbeitrags zu ergänzen, wurde gefolgt. Die entsprechenden Informationen wurden in Kapitel 1.4 und 1.5 im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt.

Im Sinne des Artenschutzes wurde der Anregung, die Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur insektenschonenden Beleuchtung weiter zu konkretisieren, gefolgt. Unter Ziff. A. 12.5 wurde die Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass bei der Außenbeleuchtung eine Abstrahlung in die Umgebung unzulässig ist. Unter Ziff. A. 12.6 wurde konkretisiert, dass Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) bereits ab einer Größe von 4 m² (vorher 5 m²) mit geeigneten für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen sind.

Die Bedenken, dass die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten nicht in angrenzende Habitate ausweichen können, wurden nicht geteilt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen ist und kein erheblicher Eingriff vorliegt. Dies begründet sich insbesondere durch die Störungstoleranz der betroffenen Arten und die bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet.

Die Bedenken, dass durch die Nutzung von Gabionen als Abgrenzung oder Gestaltungselement negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu befürchten sind, wurden nicht geteilt. Mit den Festsetzungen Ziff. A. 12.4 und Ziff. B. 4 wurden bereits ausreichende Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Der Anregung, die Festsetzung zum Erhalt der innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Kurallee (K 195) vorhandenen Bestandsbäume aus dem Bebauungsplan zu entfernen, wurde gefolgt. Da HessenMobil als Straßenverkehrslastträger eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen benötigt, wurde den Verkehrsbelangen in diesem Fall der Vorrang gegeben, damit auch künftig der bedarfsgerechte Ausbau der Verkehrsflächen möglich ist. Durch die Streichung der Festsetzung zum Erhalt der Bäume im Straßenraum der Kurallee wurden in diesem Bereich erstmalig Umweltbelange betroffen, was eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich machte.

Die Bedenken, dass die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Berstädter Straße (K 195) auf zukünftig privaten Flächen nur in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung möglich ist, wurden nicht geteilt. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote für die nicht versiegelten und überbauten Grundstücksflächen getroffen, die von den künftigen Bauherren einzuhalten sind. Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 können durch die Gemeinde auf Basis von § 178 BauGB „Pflanzgebot“ durchgesetzt werden und ein Vollzugsdefizit im Rahmen der Bauausführung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Auf Anregung von HessenMobil wurde die Festsetzung der Baumreihe (Ziff. A. 13.2) mit einem Mindestabstand von 4,5 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand konkretisiert.

Verkehr, Erschließung und Nutzung regenerativer Energien

Die Hinweise von HessenMobil hinsichtlich der Umsetzung der erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Kreisstraße K 195 wurden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung des Bebauungsplans erfolgt in der Kenntnis, dass die in der Verkehrsuntersuchung definierten erforderlichen Ausbaumaßnahmen an der Kreisstraße K195 vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau zu schaffen.

Der Anregung, die freizuhaltenden Sichtfelder in den Einmündungsbereichen der Planstraßen in die Kreisstraße K 195 planungsrechtlich festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Da Ausbaumaßnahmen an der Kreisstraße K 195 erforderlich sind, kann die Freihaltung der Sichtfelder gem. RAL 2012 in diesem Zuge sichergestellt werden. Für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen liegt noch keine konkrete Straßenplanung vor, sodass hier ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten bleiben soll.

Ebenfalls nicht gefolgt wurde der Anregung, die Festsetzung zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dahingehend zu ergänzen, dass die Anlagen, die der Kreisstraße K 195 zugewandt werden, nur in blendfreier Ausführung zulässig sind. Das Wohngebiet West wird mit dem Plus-Energie-Standard geplant. Dementsprechend wurde in der Textfestsetzung unter Ziff. A. 15. aufgenommen, dass mindestens 75 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu bebauen sind. Die Priorität zur Umsetzung des Plus-Energie-Standards ist sehr hoch, weshalb für die künftigen Bauherren keine weiteren pauschalen Einschränkungen festgesetzt wurden. Die Anforderungen der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße K 195 sind im Einzelfall bei der Planung entsprechender Anlagen zu beachten. Die Bedenken, dass die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) nicht der Zielsetzung einer für die Nutzung solarer Energie optimierten Ausrichtung der Dachflächen entspricht, wurden nicht geteilt. Die Firstrichtung wurde auf Grundlage des Konzepts Plus-Energie-Siedlung getroffen.

Der Anregung, die nachrichtlich übernommene Lage der 20 kV Leitung aus der Planzeichnung zu entfernen, wurde nicht gefolgt. Bei der dargestellten 20-kV Versorgungsleitung handelt es sich um eine bestehende, unterirdische Leitung. Der ungefähre Verlauf wurde zeichnerisch dargestellt und in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Ziff. C. 10. erläutert. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme und nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung.

Mit der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) wurde der Anregung gefolgt, den Standort der für das Quartier erforderlichen Trafostation planungsrechtlich zu sichern. In Abstimmung mit der OVAG und auf Basis neuer Erkenntnisse der parallel zum Bauleitplanverfahren fortgeführten Fachplanungen wurde unter Ziff. A. 9.1 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Energie“ festgesetzt.

Die Bedenken, dass die in der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Aussagen zur Deckung des erforderlichen Trinkwasserbedarfs nicht aussagekräftig genug sind, wurden geteilt. Allerdings kann der erwartete Mehrbedarf nach Aussage der zuständigen Stellen bei der Stadt Nidda über die bestehenden Lieferverträge und eigene Brunnen gedeckt werden. Weitere Aussagen sind derzeit nicht möglich, da im Auftrag der OVAG ein klimaangepasstes Wasserkonzept für die Region Oberhessen erstellt wird. Die Stadt Nidda hat in diesem Rahmen alle Neubaugebiete bei der OVAG angemeldet (darin sind Wohngebiet West und das Quartier Roland in Bad Salzhausen enthalten). Auf Basis dieses Konzeptes werden die Lieferverträge künftig neu abgestimmt. Die baulichen Maßnahmen am Leitungsnetz, die zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erforderlich sind, werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Kenntnis der Tatsache, dass die Stadt Nidda in eigener Verantwortung sicherzustellen hat, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist.

Der Anregung, die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu präzisieren, wurde gefolgt. Die bereits im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Baugrundstück wurde nach der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB überarbeitet. Die konkretisierte Festsetzung Ziff. A. 9.2 legt fest, dass das Fassungsvermögen der Anlagen so zu dimensionieren ist, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird. Der erforderliche Regenrückhalteraum ist nach DIN 1986-100, Gleichung 22 zu bemessen. Das Fassungsvermögen des Regenrückhalterums muss aber mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche betragen. Durch die Überarbeitung steht bei der Festsetzung nicht mehr die Brauchwassernutzung im Vordergrund, sondern die Festsetzung zielt nun im Kern auf den Rückhalt von Niederschlagswasser ab. Dadurch wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Anregung, die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen zu überarbeiten, um im Bauantragsverfahren eine Beurteilung der Höhenentwicklung zu ermöglichen, wurde gefolgt. Um die eindeutige Bestimmung des maßgeblichen, unteren Höhenbezugspunktes zu ermöglichen, wurden für die Planstraßen 1 und 2 konkrete Höhen in NHN auf Basis der erarbeiteten Straßenplanung festgesetzt. Zudem wurde klargestellt, wie bei der Beurteilung der Höhenentwicklung mit Eckgrundstücken umzugehen ist, die von mehr als einer angrenzenden Verkehrsfläche erschlossen werden. Durch die Überarbeitung der Festsetzung waren die Grundzüge der Planung betroffen, wodurch eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich wurde.

Die Bedenken, das die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,50 m auf allen Seiten der Gebäude gilt und dies eventuell nicht dem planerischen Willen entspricht, wurden nicht geteilt. Da die Baufenster wenig Spielraum hinsichtlich der Positionierung der Gebäude zulassen, soll die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen Gestaltungsmöglichkeiten für die nachfolgenden Planungsphasen eröffnen. Die Versiegelung der Grundstücke wird über die GRZ limitiert, in die auch Balkone und Terrassen einzubeziehen sind. Eine darüberhinausgehende Beschränkung ist nicht gewollt.

Bodenschutz und Bodendenkmäler

Der Anregung, aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten geophysikalischen Untersuchung (Magnetometerprospektion) weitere archäologische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen, wurde nicht gefolgt. Weitergehende für die abschließende Beurteilung notwendige Untersuchungen sollten vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwischen der Stadt Nidda und hessenArchäologie sowie der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt und ggf. durchgeführt werden.

Durch die Erarbeitung einer bodenschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ wurde der Anregung gefolgt, den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf geeignete Weise in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

Heilquellenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen, wurde angeregt, dass im Bauleitplanverfahren eine Bewertung der Konsequenzen der geplanten Bebauung für den Heilquellenschutz vorgenommen werden soll. Dieser Anregung wurde gefolgt und die möglichen Konsequenzen wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens ermittelt und bewertet. Auf Grundlage der Ergebnisse und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen beim Land Hessen sowie beim Wetteraukreis wurde unter Ziff. C. 6 ein Hinweis in den

Bebauungsplan aufgenommen. Die im Hinblick auf den Grundwasserschutz kritisch zu betrachtenden Teilflächen sind Anlage 03c_3 Ergänzender Bericht Baugrunduntersuchung_09-2023 auf S. 79 zu entnehmen. Zudem enthält der Hinweis Empfehlungen zur Vermeidung einer nachteiligen Veränderung des Grundwassers sowie zur Berücksichtigung der Ge- und Verboten der Heilquellenschutzgebietsverordnung.

Regionalplan Südhessen und des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda

Die Bedenken, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zu einem für den Stadtteil Bad Salzhausen unverträglichen Siedlungswachstum mit erheblichen Belastungen für die bisherige Bevölkerung führt, wurde nicht geteilt. Der Mangel, an dringend benötigtem Wohnraum, ist ein bundesweites Problem, welches insbesondere das Rhein-Main-Gebiet und damit auch Nidda und Bad Salzhausen betrifft. Deshalb ist eine effiziente und zukunftsorientierte Ausnutzung der für die Entwicklung von Wohnraum vorgesehenen Restflächen dringend geboten.

Der Anregung, dass in der Begründung redaktionelle Korrekturen hinsichtlich der Darstellungen im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 und im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda vorzunehmen, wurde gefolgt. Die entsprechenden Textpassagen wurden korrigiert, sodass die Darstellungen dem jeweils richtigen Planwerk zugeordnet sind.

3.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB

In ihrer Sitzung am 07.11.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda den Entwurf des Bebauungsplans BS 4 „Wohngebiet - West“ in der geänderten Fassung beschlossen und den Beschluss zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von Montag, den 11.11.2024 bis einschließlich Freitag, den 13.12.2024 durchgeführt.

3.3.1. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Zeitraum der Beteiligungsphase keine Stellungnahmen eingegangen.

3.3.2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben die folgenden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen abgegeben:

- Anerkannte Naturschutzverbände Wetteraukreis
 - Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
 - BUND Landesverband Hessen e.V.
 - HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
 - Landesjagdverband Hessen e.V.
 - NABU Hessen e.V.
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
 - Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
 - Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen
- Deutscher Wetterdienst
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie

- NRM Rhein-Main GmbH
- Oberhessengas Netz GmbH
- ovag Netz GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

Die von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken machten kleinere redaktionelle Anpassungen an der Begründung und dem Umweltbericht erforderlich. An der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mussten keine Änderungen vorgenommen werden. Die folgenden wesentlichen Themen wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt bzw. präzisiert.

Im Umweltbericht wurden die mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis abgestimmten Maßnahmen zum gleichwertigen Ausgleich der geschützten Flachland-Mähwiese ergänzt.

Es wurde eine archäologische Grabung durchgeführt, um sicherzustellen, dass durch die vorbereiteten Erdeingriffe keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) gefährdet sind. Der Abschlussbericht zur archäologischen Voruntersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und die wesentlichen Ergebnisse wurden in die Begründung übernommen.

Die Grundzüge der Planung waren von den Anpassungen und Präzisierungen nicht betroffen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Nidda hat die Errichtung des Allgemeinen Wohngebiets bereits im Flächennutzungsplan von 2007 vorgesehen, damit einhergehend wurde die Eignung des Standorts für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets überprüft. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Standorte für Wohnbauflächen geprüft. Auf eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Standorten wurde daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erstellt, um alternative Planungsmöglichkeiten zu ermitteln. Die entwickelten Planungslösungen für die Quartiersentwicklung umfassten dabei eine Vielzahl unterschiedlicher Bebauungs- und Erschließungsvarianten mit Lösungen zur Verteilung von Nutzungen und Gebäudetypologien im Quartier, zur Anordnung von Verkehrs- und Grünflächen sowie zum Umgang mit der vorhandenen Topografie. Die bevorzugten Varianten wurden jeweils hinsichtlich der notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie im Hinblick auf die Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen überprüft. Verschiedene Planungsstände wurden der Öffentlichkeit sowie den politischen Gremien vorgestellt und gemeinsam erörtert. Umfassende Änderungen am städtebaulichen Konzept wurden als Reaktion auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte städtebauliche Entwurf stellt somit einen Ausgleich der verschiedenen Ansprüche der an der Planung beteiligten Akteure her und gewährleistet eine den städtebaulichen Zielen angemessene und effektive Ausnutzung des Plangebiets. Für die im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden, die nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können, werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen in Form von vorgreiflich

umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet. Der Verlust der geschützten Flachland-Mähwiese wird durch geeignete Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs gleichwertig ausgeglichen. Somit können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden, sodass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. BS 4 „Wohngebiet West“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. BS 4 „Wohngebiet - West“ beigelegt.

Nidda, den _____

Der Magistrat der Stadt Nidda

Bürgermeister